

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zártkörűen
Működő Részvénytársaság

2015. évi

**ÜZLETI
és
FEJLESZTÉSI
TERVE**

Budapest, 2015. március hó

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
1. BEVEZETÉS.....	3
1.1 ELŐZMÉNYEK, A TÁRSASÁG JELENLEGI HELYZETE	3
1.2 A 2014 ÉVI ÜZLETI TERV TELJESÍTÉSE	4
2. 2015. ÉVI CÉLOK ÉS FELADATOK.....	9
2.1 ALAPVETŐ CÉLOK 2015-BEN.....	9
2.2 ALAPVETŐ FELADATOK 2015-BEN.....	10
2.3 A VAGYONGAZDÁLKODÁSBA ÁTADOTT TERÜLETHEZ KAPCSOLÓDÓ FEJLESZTÉSI FELADATOK 2015-BEN.....	10
2.4 AZ ÉPÍT ZRT. ÚJ FELADATKÖRÉHEZ KAPCSOLÓDÓ FEJLESZTÉSI FELADATOK 2015-BEN.....	12
3. A 2015. ÉVI ÜZLETI TERV GAZDASÁGI MUTATÓI.....	14
3.1 BEVÉTELEK	15
3.2 KÖLTSÉGEK, ÉS RÁFORDÍTÁSOK	17
3.3 ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	20
3.4 PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE.....	21
3.5 MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	21
4. ÖSSZEFOGLALÁS.....	22

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 2015. évi fejlesztési feladatok táblázata
2. sz. melléklet: forgalomképes ingatlanok táblázata
3. sz. melléklet: 2015. évi tervezett eredmény kimutatás

BEVEZETÉS

1.1 Előzmények, a társaság jelenlegi helyzete

Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság határozatainak figyelembevételével 1992-ben megállapodott a nem beépített egykori lakásépítési terület tulajdonjogának 50-50 %-os megosztásában, majd 1993-ban további, felépítményes és egyéb ingatlanok tulajdonlásában is.

1996. júniusában megkezdődött a térség hasznosítására létrehozandó részvénytársaság alapításának előkészítése. Az érintett önkormányzatok, valamint a fővárosi és újpesti Vagyonkezelő Rt.-k 60 millió Ft jegyzett tőkével, 1996. szeptember 10-én alapították meg az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Részvénytársaságot. Az Rt. létrejöttével egyidejűleg kötötte meg az „*Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés*”-t a fővárosi és a kerületi önkormányzat, valamint az Rt. Igazgatósága.

Az 1996-ban mintegy 2,5 milliárd Ft értékűre becsült ingatlanvagyon hasznosítása során az Rt. feladatát képezte az egyes területek értékesítése; az értékesítési bevételek visszaforgatása a terület-előkészítési és fejlesztési célok megvalósításához; külső, területfejlesztésben érdekelt befektetők bevonása, valamint a program befejezését követően a vagyonnal és növekményével történő elszámolás.

A fejlesztési terület ingatlanviszonyainak rendezése, a fejlesztésekhez szükséges szabályozások előkészítése, a 2,6 milliárd Ft értékű műszaki infrastruktúra (út, közmű, zöldterület) kiépítése nem csupán a fejlesztési terület értékét és minőségét növelte, hanem lehetővé tette külső befektetők területfejlesztési céljainak megvalósítását is.

A területen felépült mintegy 1200 lakás, az Észak-pesti Ipari Parkban működő 25 vállalkozás 6 milliárd Ft értékű beruházással mintegy 800 munkahelyet teremtett.

2008. decemberében megnyílt az Aquaworld, amely a kapcsolódó szállodai kapacitással együtt mintegy 17 milliárd Ft értékű beruházást jelent.

A korábbi, jelentős volumenű ingatlan-értékesítés, terület-előkészítés üteme, és részben tartalma 2007-től fokozatosan átalakult. A *Káposztásmegyeri Fejlesztési Program* befejező fázisához közeledett, az elmúlt években - elsősorban a Keretszerződés többszöri, rövid időszakra történt meghosszabbításai miatt – a hangsúly a tervezett fejlesztések előkészítésére, tervezési, engedélyeztetési feladatokra koncentrált.

2011. év végén jóváhagyásra került az Íves út környezetének Kerületi Szabályozási Terve. Ez újabb 6,75 ha intézményi és lakóterület értékesítésre való előkészítését és - a piaci keresletől függően – értékesítését teszi lehetővé. 2012-ben a terület telekosztásának (új

telkek kialakítása) előkészítése elkezdődött, előreláthatólag 2015. I. félévében az újonnan kialakítandó ingatlanok értékesítése illetve a terület fejlesztése is megkezdődhet.

Ezzel párhuzamosan tovább folyt a kezelt területek fenntartása.

A Fővárosi Közgyűlés 1654/2010 (VIII.26.) sz., majd az Újpesti Közgyűlés 365/2010. (IX.14.) sz. határozatával 2012. december 31-ig meghosszabbította az ÉPIT Zrt. működését szabályozó „Ingatlan és térségfejlesztési együttműködési, vagyionkezelési megbízási keretszerződés”-t. A Keretszerződés módosítása 2011. szeptember 29-én került aláírásra.

A Fővárosi Közgyűlés 2010. augusztus 26-i ülésén és ezzel egyezően az Újpesti Közgyűlés 2010. szeptember 14-i ülésén született további döntésekkel

- felhatalmazta az ÉPIT Zrt.-t hogy az Újpesti Szakrendelő „felújítás szakmai programja”-t a Károlyi Sándor Kórház és Rendelőintézet bevonásával készíttesse el; (1657/2010.(VIII.26.) Főv. Kgy. határozat és 366/2010.(IX.14.) Önk. határozat)
- felkérte a Főpolgármestert, vizsgálja meg a lehetőségét és készítse elő az ÉPIT Zrt. feladat- és hatókörének kiterjesztését Újpest-Városkapu térségére; (1658/2010.(VIII.26.) Főv. Kgy. határozat), illetve egyetértett azzal, hogy a feladatkör kiterjesztésre kerüljön; (366/2010.(IX.14.) Önk. határozat.)

A Fővárosi Közgyűlés 2011.VIII.31-én tárgyalta „Az ÉPIT Zrt. feladat- és hatókörének kiterjesztése Újpest-Városkapu térségére” c. előterjesztést. A Közgyűlés 2378/2011 (VIII.31.), 2380/2011 (VIII.31.), 2382/2011 (VIII.31.) sz. határozataiban úgy döntött, hogy

- a Keretszerződés hatályát 2015. december 31-ig meghosszabbítja,
- egyetért azzal, hogy Újpest Önkormányzata és az ÉPIT Zrt. szerződést kössön Újpest-Városkapu térségében található újpesti tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos vagyongazdálkodói, fejlesztési feladatokra,
- az Újpest-Városkapu térségében található fővárosi tulajdonban lévő ingatlanokkal kapcsolatos vagyongazdálkodói, fejlesztési feladatokat a Budapest Főváros Vagyonkezelő Zrt. lássa el, együttműködve az ÉPIT Zrt.-vel, az együttműködésről a BFVK Zrt. kössön megállapodást az ÉPIT Zrt.-vel.

2011. évben új feladatként kapta az ÉPIT Zrt. az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításával kapcsolatos beruházói, lebonyolítói, projektmenedzseri feladatokat. 2011-ben az azonnali beavatkozást igénylő feladatokat kezdtük meg, a felújítás azóta is folyamatos.

1.2 A 2014 évi üzleti terv teljesítése

Társaságunk tavaly olyan üzleti tervet készített, mely a korábbi évekhez hasonlóan tartalmazta a Keretszerződésben foglaltak szerinti fejlesztések díjazását. Tekintettel arra,

hogy az ingatlanértékesítés valamint a fejlesztési díj összesen kevesebb saját jogú bevételt jelentett volna a társaságnak, mint a működési költségek, ezért a terv – **32.195,- e Ft** veszteséggel számolt. Lassan évek tapasztalata alapján elmondható, hogy a társaság fejlesztésekből származó jutalékot nem tud és nem is tudott érvényesíteni, ezért sajnos érdemtelenné vált a továbbiakban feltüntetni elvárt bevételként.

Az elmúlt három évben nem sikerült sem a fejlesztési díjazásról, sem pedig egyéb kompenzációról a Zrt. megbízóival megállapodnunk, rajtunk kívül álló, objektív akadályok miatt. Ez a társaság gazdálkodását tekintve annyit jelent, hogy a fejlesztési területen elvégzett feladatokkal kapcsolatosan felmerülő költségeink nem kerültek megtérítésre. A két tulajdonos önkormányzat között 2010.08.23-án létrejött, majd módosított megállapodás alapján viszont a 2011. évben szerződést kötöttünk Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatával a már korábban említett Megállapodásban foglalt – az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújítási vagy új rendelőintézet megvalósíthatóságának vizsgálata – feladatok ellátására. Ez pedig a társaság gazdálkodásában azt a pozitív változást eredményezte a 2012. évre vonatkozóan, hogy terv szerinti, de csekély ingatlanértékesítési lehetőségek mellett a működési költségeink egy részét el tudtuk számolni illetve készletre tudtuk venni saját előállítású teljesítmény formájában, így az egyéb Újpest Önkormányzatával megkötött szerződéseink alapján minimális pozitív eredmény elérése vált lehetővé. 2014. évben több okból kifolyólag is veszteséget realizáltunk.

A korábbi évhez hasonlóan a bevételhiány miatti veszteség további csökkentésére a menedzsment további feladatokat vállalt fel, így Újpest Önkormányzatának – nem a keretszerződéshez kapcsolódó – értékesítésre szánt ingatlanjának telekosztását bonyolította le sikeresen.

2014-ben tovább folytatódott a Szakorvosi Rendelőintézet orvos szakmai program iránymutatásainak megfelelő átalakítása és az ellátási feladatokhoz igazodó belső felújítás. A Szakorvosi Rendelőintézetben elvégzett 2014-es feladatok részletezése az 1.3 pontban található.

Az Újpesti Önkormányzattal megkötött szerződése alapján Újpest-Városkapu térségében végzett tevékenységének díjazását 2011-ben elszámolta (készletre vette) és kezdeményezte a Budapesti Vagyonkezelő Zrt.-vel az együttműködési szerződés aláírását. A megállapodás aláírására sor került a 2013. évben és felkértük a BFVK Zrt.-t, hogy készítsen vagyonértékelést a két Önkormányzat területeiről, hogy azok értéke összevethető lehessen. Az értékbecslés év végére el is készült, mely az ÉPIT Zrt. által már korábban elkészített értékeit támasztotta alá. 2014-ben elvi döntés született arról, hogy a meglévő városkapu tervek szabályozási vonalainak felülvizsgálata indokolt. További intézkedések a 2015. évben szükségesek.

Az ingatlanpiaci kereslet alapos tanulmányozása után intézkedett arra vonatkozóan is, hogy az Észak-pesti Ipari Parkban található több mint 16 ezer négyzetméteres ingatlan telekosztás révén úgy kerüljön megosztásra, hogy abból négy – a fizetőképes kereslet részéről jobban preferált – ingatlan alakuljon ki. Ennek a lépésnek a legkönnyebben mérhető eredménye, hogy 2012. év végén realizálódott az első ingatlan értékesítés is az új megosztott területekből, majd 2013-ban a felosztással létrejövő ingatlanok közül további 1 db ingatlan

került értékesítésre, ez a szám 2014-ben megduplázódott, azaz az Ipari Park területén fekvő – az ÉPIT Zrt. vagyongazdálkodásában lévő – még meglévő mindkét ingatlan értékesítésre került.

Az ingatlanok iránti kereslet hozta a várakozásokat, így a tervezett ingatlanok közül mindkettő értékesítésre került már a 2014. év első félévében. A fejlesztések utáni díjazásunk elmaradt, ezért az ingatlanértékesítésből származó jutalékbevételek nem nyújtott elegendő fedezetet - takarékos költséggazdálkodásunk ellenére sem - a működési költségeinkhez. Az egyéb szerződések révén azonban további bevételekre tettünk szert, ezért a Mérleg Szerinti Eredmény értéke **negatív lett, de alacsonyabb, mint a tervezett.**

1.3. 2014-ben megvalósított feladatok

A 2014. évi elfogadott üzleti tervben meghatározott feladatokat az ÉPIT Zrt. az alábbiak szerint teljesítette:

Megvalósult fejlesztési, felújítási, fenntartási munkák:

- A megmaradt és még át nem adott 2,4 hektáros terület erdőtelepítése és a 2014. évi fenntartási- és pótlási munkái sikeresen befejeződtek, a beruházás előreláthatólag 2015. IV. negyedévében aktiválható lesz.

- **Szilas Családi Pihenő Park:** A tanulmányterv mentén a kivitelezés 2013-ban megkezdődött. 2013. I. ütemében elkészült a területen az ott található meglévő beton felületek, használaton kívüli mélyépítési aknák elbontása, illetve a törmelékek elszállítása. A terület a Káposztásmegyeri panel lakóházak építésének idején felvonulási területként funkcionált, ezért nagyon sok építési törmelékkel kellett a földből kiemelni és elszállítani. A terveknek megfelelően tereptárgyak (védődombok) kerültek kialakításra a terület funkcióinak optikai elválasztására. A területen található beteg és balesetveszélyes fák kivágásra kerültek, és új fákat telepítettünk. A területre humusz került beszállításra és új gyepfelület készült, mely 2013. év végére egységessé tette a területet. A kialakítandó parkon belül külön területrészt kaptak a „kutyások”.

A munkálatok II. ütemében tovább folytatódott a terület megújítása. Kialakításra került egy ún. központi sétány, mely az Óceánárok utcát köti össze a Szilas-patak menti sétaúttal. A létrehozott kutyás parkon belül egy bekerített zárt kutyafuttató is kialakításra került, illetve a teljes kutyás parkrész gyepfelülete is megújult.

2014-ben a rehabilitációval eddig csak részben érintett területrész kialakítása következett, mely a munkák III., azaz befejező ütemét jelentették. A kivitelezés folyamán új sétautakat építettünk, amely lehetővé teszi mind déli irányból, mind északról (Óceánárok u. buszmegálló) a parkba való bejutást. A Sporttelep u. felől nyugati irányban haladva a következő funkciók kerültek elhelyezésre kiépítésre:

- gyepesített pihenő parkrész
- ún. streetball pálya kicsiknek és nagyoknak, két különböző méretű kosárpálánkkal

- 2 db szabvány méretű bekerített lábteniszpálya
- 2 db kültéri ping-pong asztal

(Fontos megemlíteni, hogy a sportpályák kopórétege a MOL új típusú gumibitumennel kevert aszfaltjából készült, melynek műszaki paraméterei minden tekintetben kedvezőbb a hagyományos aszfaltéhoz képest. A gumibitumen gyártástechnológia alapján pedig használt gumiabroncsok kerülnek újrahasznosításra.)

- az Újpesti Önkormányzattal együttműködve az ÉPIT Zrt. koordinálásával megújult az ún. KRESZ park, ahol különböző KRESZ táblák tanítják játékosan a kerékpárral, rollerrel, görkorcsolyával stb. közlekedő gyerekeket.
- A kivitelezési terület hátsó traktusában kapott helyett egy ún. vizes játszótér, ahol nyomókutakból kiáramló vizet terelgethetik a gyerekek a kialakított térplasztika járatai között, illetve a hozzá szorosan kapcsolódó 200 m²-t is meghaladó óriási homokozóban is játszhatnak.

A vízelvezetés minden esetben felszín alatti szikkasztással történik, így a gyerekek által elfolyatott vizet a növényzet hasznosítja.

A 2014-es év eddigi tapasztalatai alapján az átadott park az újpesti lakosság számára nagyon kedvelté vált.

- **Szilas Aktív Park:** 2012-ben az egyeztetéseket követően sí és szánkópálya kialakítása kezdődött meg (előkészítés, tervezés, egyeztetések), ezzel párhuzamosan a meglévő BMX ügyességi akadálypálya területe racionalizálásra került. A sí és szánkópálya kivitelezése 2013-ban befejeződött, a funkciót kiszolgáló szolgáltató épület megépült megfelelő közműellátottsággal (víz, villany, csatorna), illetve a sípálya közvilágítását is kialakítottuk. A területen az Újpesti Önkormányzat beruházásában megvalósult egy gyalogos- és kerékpárút. A pálya jobb megközelíthetőségének érdekében az Újpesti Önkormányzat új csomópontot alakított ki az Óceánárok úton (gyalogátkelőhely, járdasziget stb.). A sípálya lehetőséget ad az Újpesti iskolásoknak - tornaóra keretében - a síelés tanulásra. Előkészítettük egy kerékpáros ügyességi pálya kialakításának lehetőségét, melynek megvalósításában a Magyar Kerékpáros Szövetség együtt kívánt működni az Újpesti Önkormányzattal, az ÉPIT Zrt. koordináló, lebonyolító szerepet töltött volna be a beruházásban. A Magyar Kerékpáros Szövetséggel az együttműködés nem jött létre.

- Az **Intermodális Közlekedési Csomópont** előkészítési munkái (tanulmányterv) elkészültek, majd a munkarészek BKK részére átadásra kerültek továbbtervezés céljából. (díjmentesen).
- Az **Íves út környékére** vonatkozó szabályozási terv az ÉPIT Zrt. részleges finanszírozásával elkészült, 2013-ban a 76512/492 helyrajzi számú ingatlan telekalakítási terve elkészült. 2014-ben megkezdődött a kialakított telkek értékesítése.
- A 2013-as évben tovább folytatódott a **Szakorvosi Rendelőintézet** belső átalakítása az orvos szakmai program iránymutatásai alapján.

Előkészítettük, megterveztettük, a Kbt. előírásainak megfelelően megversenyeztettük és megvalósítottuk az orvos-szakmai programban javasolt, a Rendelőintézet működését javító további fejlesztéseket. Ezek a következő munkálatokat tartalmazták:

- oldalbejárat „HÍD” kialakítása
- alagsorban központi öltöző egység kialakítása
- III. emelet röntgen átalakítása (építészet, gépészet) új digitális röntgen gépekhez
- az épület külső környezetének kialakítása

2014-ben a Szakorvosi Rendelőintézet fejlesztése is tovább folytatódott. Az elavult, régi személyliftek cseréje megtörtént. A KMOP pályázat keretében 37,55 millió forint támogatást nyert Újpest Önkormányzata (ÉPIT Zrt. megfelelő előkészítési munkálatait követően) ún. HMKE (Háztartási méretű kiserőmű) létesítésére. A projekt megvalósításának keretében 176 db napelem került elhelyezésre az épület tetőszerkezetén, mely a létesítmény villamos energia mérlegében jelentős megtakarításokat eredményez. 2014-ben előkészítettük egy új telefonközpont létesítését, illetve a meglévő, belső (telekhatáron belüli) szennyvízcsatorna feltárás nélküli rekonstrukcióját. Ezen feladatok kivitelezése 2015. I. negyedévében várható.

Az elvégzett munkák pénzügyi forrásait az ÉPIT Zrt. által kezelt, a Főváros és Újpest megállapodása szerint e célra fordítható eszközök biztosították.

- 2013-ban folytattuk az **Újpest Városkapu** térség fejlesztésének előkészítő munkáit. A BFVK Zrt. értékbecslést készített melyet megküldött ÉPIT Zrt.-nek, az abban foglaltak az ÉPIT Zrt. által javasoltakat támasztja alá. Az egyeztetéseket 2015-ben tovább kell folytatni, megteremtve annak lehetőségét, hogy a Városkapu kialakításának koncepciója (szabályozási határok), megfelelőbben igazodjon a meglévő ingatlanok telekhatáraihoz és kiosztásához.
- **A Megyeri út, Óceánárok út térségében feltárt rendezetlen ingatlan tulajdonviszonyok** rendezése érdekében az ÉPIT Zrt.- által készített változási vázrajz alapján a telekalakítást 2012. október 29-én a Földhivatal jogerősen jóváhagyta. Újpest Önkormányzata ennek alapján ismételten megkísérelte a kisajátítást kiváltó tárgyalásokat az ingatlan tulajdonosával. A tárgyalások eredménytelenségét követően Újpest Önkormányzata elindította a kisajátítási eljárást, mely 2014-ben lezárult. A kisajátítási eljárást, illetve a tulajdonjog bejegyzést követően, a már korábban elkészített újrazáradékoltatott vázrajz alapján telekalakítási eljárás keretében megindítható a telkek ingatlan nyilvántartási átvezetése. Várhatóan 2015-ben az újonnan kialakuló 76544/7 helyrajzi számú ingatlan értékesítése – nyílt pályázat keretében - is megkezdődhet.
- **A két Önkormányzat közötti vagyonmegosztás** elszámolására 2014. évben tovább folytattuk az egyeztetéseket az Önkormányzatok könyveinek egyezőségének érdekében.
- Határidőre és az előirányzat keretein belül elvégeztük a 2014. évre előírt **fenntartási feladatokat.**

2. 2015. ÉVI CÉLOK ÉS FELADATOK

2.1 Alapvető célok 2015-ben

Az ÉPIT Zrt. alapvető céljai részben azonosak a Keretszerződésben meghatározott célokkal, részben az új megállapodásoknak és szerződéseknek megfelelően újonnan kerültek meghatározásra.

Alapvető céljainkat a 2015. december 31-ig meghosszabbított „Keretszerződés”, a felülvizsgált fejlesztési elképzelések, a Fővárosi és Újpesti közgyűlési határozatokban foglalt új feladatok figyelembevételével határoztuk meg.

- Az Észak- Pesti térség, a Káposztásmegyeri Fejlesztési Terület műszaki és humán infrastruktúrájának kiépítése, az ipari és intézményi ingatlanok értékesítéséből befolyt összegek hatékony felhasználásával
- Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet további beruházásainak előkészítése és megvalósítása
- Újpest Városkapu térségének megújítása, a térségben jelentkező fővárosi és kerületi feladatok összehangolása érdekében a területtel kapcsolatos előkészítő munkálatok elvégzése, tanulmány-készítése, feltáró és adatgyűjtő munkálatok
- Meg kell teremteni a Keretszerződés és a Fővárosi Önkormányzat és az Újpesti Önkormányzat között létrejött megállapodás (mely szerint a 2010.08.23. után történő ingatlan értékesítések bevétele a Szakrendelő beruházására fordítandó) alapján rendelkezésre álló pénzeszközök, a tervezett ingatlanértékesítések, és a fejlesztések megvalósítása közötti összhangot, az ingatlanértékesítések és a fejlesztések ütemezett megvalósításával.
- Keretszerződés lejáratát követően az ellátott feladataink új típusú finanszírozását kell kezdeményeznünk oly módon, hogy a társaság tevékenységének ellátása érdekében felmerült működési költségeinek valamint saját munkaerő- felhasználásának fedezete legyen. Az elmúlt évek tapasztalata szerint a Keretszerződés közszolgáltatói típusú szerződésként történő módosítása nem lehetséges, de a felmerült problémára ennek ellenére megoldást kell találni.
- Az üzleti terv előkészítése során felülvizsgáltuk az elmúlt évek során előkészített, készleten szereplő fejlesztési terveket, összevetettük ezek aktualizált becsült költségeit a rendelkezésre álló fejlesztési célú forrásokkal. A felülvizsgálat eredményeként az alábbi javaslatot tesszük:
 - Óceánárok u. – Külső Szilágyi u. BKV buszvégállomás átépítése, Külső Szilágyi u.- Homoktövis u. körforgalmú csomópont kiépítése: Az Intermodális Közlekedési Csomópont tanulmány terv keretében a beruházások szükségességét felülvizsgáltuk. Megállapítottuk, hogy amennyiben az Intermodális csomópont belátható időn belül megépülhet, az mindkét beruházást kiválthatja. *Javasoljuk az Intermodális közlekedési csomóponttal kapcsolatos*

döntések megszületéséig a beruházások megvalósításáról szóló döntések elhalasztását.

- Szilas Aktív Park területrendezése (földmunkák, faültetés, gyepesítés) folytatása: 2015-ben megkezdhető a meglévő tanulmányterv alapján a további funkcionális egységek tervezése, pályáztatása és megvalósítása. (BMX ügyességi pálya, felnőtt fitness)

2.2 Alapvető feladatok 2015-ben

Az ÉPIT Zrt. előtt álló legfontosabb feladatok az alábbiak:

- **Az Intermodális Közlekedési Csomópont tanulmányterv elkészítésének elszámolása és további egyeztetése Fővárosi Önkormányzattal.**
- A 76512/492 telkekre elkészített telekalakítási terv alapján kialakított 14 db ingatlan (76512/500-513 hrsz.) hasznosítását/értékesítését 2015. évben folytatni kell.
- A Fejlesztési Területen megvalósítandó beruházások ütemezésénél figyelembe kell venni a jelenlegi „Keretszerződés” időbeni hatályát (2015. december 31.).
- Továbbra is el kell látni a Szakorvosi Rendelőintézet több fázisú felújításának előkészítési és kivitelezési munkáinak irányítását, koordinálását.
- Folytatni kell az Újpest Városkapu térség megújításának és fejlesztésének előkészítő munkáit.
- A Megyeri út, Óceánárok út térségében a 2014-ben már rendezett tulajdonviszonyok alapján a kialakított új ingatlan értékesítését hasznosítását el kell végezni.
- Elő kell készíteni a Szilas Aktív Park kialakításának befejezését (területrendezés, egyéb.)
- Az új feladatok ellátása a Keretszerződéstől független, külön szerződések keretében történnek. Ezen szerződések lehetővé teszik, hogy társaságunk működési költségeinek egy része fedezettel legyen biztosítva.
- Keretszerződés módosítása az elmúlt év egyeztetései alapján lekerült a napirendről.
- Folytatni kell a tulajdonos önkormányzatok közötti vagyonmegosztás elveinek kidolgozását, jóváhagyatásukat, a végrehajtás előkészítését, annak érdekében, hogy a Keretszerződés lejártakor rendezett elvi alapokon lehessen azt végrehajtani.
- Biztosítani kell a 2.2. fejezetben ismertetett fejlesztési-fenntartási feladatok megvalósítását.

2.3 A vagyongazdálkodásba átadott területhez kapcsolódó fejlesztési feladatok 2015-ben

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Részvénytársaság Káposztásmegyer beépítetlen területeinek fejlesztését az „Ingatlan- és térségfejlesztési együttműködési, vagyonkezelési megbízási keretszerződés” alapján, az éves fejlesztési tervekben előírányzottak szerint végzi.

Az **Intermodális Közlekedési Csomópont** előkészítő tervezetése (tanulmányterv) elkészült. A tanulmányterv a BKK Zrt. részére átadásra került (díjmentesen) további felhasználásra. A Főváros Önkormányzatának illetve Újpest Önkormányzatának az elvégzett feladat kiszámlázásra került. A Fővárosi Önkormányzat a számlát nem fogadta be, visszaküldte finanszírozási megállapodás hiányában. A finanszírozási megállapodás tervezetét 2014. év végén megküldtük a Fővárosi Önkormányzatnak. 2015-ben a számlán szereplő költségek elismerésének folyamatát le kell zárni.

Szilas Aktív Park: 2015-ben le kell határolni a csökkentett méretű BMX pályát, és a használatra elő kell készíteni. Lehetőség szerint egy ún. felnőtt tornapályát is ki kell alakítani, illetve az érintett területrészek tereprendevezését is el kell készíteni.

Tovább folytatjuk a „**Csereerdősítés**” aktuális fenntartási feladatait a megmaradt és még át nem adott 2,4 hektáros területen. A beruházás 2015-ben lesz aktiválható. A csereerdősítésre szánt terület (hrsz.:76512/474) további mintegy 5,7 ha-os területére a 2011. évben elkészített erdőtelepítési tervet engedélyeztetni kell, ez alapot teremthet ennek a területnek a hasznosítására.

Társaságunk évenkénti fejlesztési tervei rendszeresen tartalmazzák a kezelésünkben lévő területek **fenntartásához** kapcsolódó ismétlődő feladatokat, mint a zöldterületi karbantartást, erdőfenntartást, gyomtalanítást, parkosítást. A kezelt területek fenntartása részben jogszabályi kötelezettségen alapul (erdőfenntartás, parlagfü-mentesítés). Ezen feladatok elvégzéséhez kapcsolódó eljárásokat elő kell készíteni és le kell bonyolítani.

A 2015-es évre tervezett összes fejlesztési/fenntartási feladatot az üzleti terv 1. sz. melléklete tartalmazza.

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Program befejezésére fordítható forrásokat a 2010. augusztus 23-i Újpesti Önkormányzat és Fővárosi Önkormányzat között létrejött megállapodás korlátozza. E szerint kizárólag a 2010. augusztus 23-án már meglévő, az ÉPIT Zrt. által kezelt **önkormányzati pénzeszközök** használhatók erre a célra.

A halasztásra javasolt, vagy a tervezettnél nagyobb ütemű fejlesztési célok nagyobb költségigényű beruházásainak tervezése esetén fedezeti forrás bevonására lenne szükségünk.

Az ÉPIT Zrt. vagyonkezelésében lévő forgalomképes ingatlanok kimutatását a 2.sz. melléklet tartalmazza. A forgalomképes ingatlanok közül az alábbi táblázat szerinti ingatlanok értékesíthetők 2015-ben (bevételi tervünk 14 db telek értékesítésével számol):

2015. évi tervezett ingatlanértékesítések	
hrsz.	terület (m ²)
76512/500	2 854
76512/501	2 314
76512/502	2 601
76512/503	2 772
76512/504	2 370
76512/505	4 000
76512/506	4 530

76512/507	2 326
76512/508	2 243
76512/509	4 272
76512/510	2 156
76512/511	2 220
76512/512	2 680
76512/513	6 469
Osszesen:	43 807

2.4 AZ ÉPIT Zrt. új feladatköréhez kapcsolódó fejlesztési feladatok 2015-ben

2.4.1 Az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet

A Fővárosi Közgyűlés 2010.08.26-i ülésén és ezzel egyezően az Újpesti Közgyűlés 2010.09.14-i ülésén született döntésekkel az ÉPIT Zrt. feladatköre az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet felújításának feladataival kibővült.

A Szakorvosi Rendelőintézet állapota, a szakellátás fejlesztése hosszú évek óta visszatérő problémája az Újpest Önkormányzatának. A felújítás előkészítésére 2008. októberében tanulmányterv készült. 2009-ben a Károlyi Sándor Kórház energiaraionalizálási pályázatot (KEOP-5.3.0) nyújtott be a rendelőintézet épületének komplex energetikai felújítására, hűtési, világítási rendszerének korszerűsítésére. A Kórház 2011. tavaszán elnyerte a támogatást.

A Szakorvosi Rendelőintézet ingatlan tulajdonjoga az ellátási feladatokkal együtt 2011.10.01-vel Újpest Önkormányzatához került. A támogatási szerződést a tulajdonosváltás miatt már Újpest Önkormányzatával kötötte meg az illetékes hivatal.

A Fővárosi és az Újpesti Közgyűlés határozatainak megfelelően a két Önkormányzat 2010. augusztus 23-án szerződést kötött a rendelőintézet felújítására vonatkozóan. A megállapodás rendelkezik a rendelőintézet felújítás megvalósításainak forrásairól is. Ennek értelmében ilyen forrás „az ÉPIT Zrt.-re bízott, még meglévő valamennyi forgalomképes, vagy forgalomképesé tehető – a felek közös tulajdonában álló – ingatlan értékesítéséből és hasznosításából befolyó, a költségekkel csökkentett teljes összeg, ide nem értve az ÉPIT Zrt. 2010. évi üzleti tervének végrehajtása érdekében felhasználásra kerülő forrásokat.”

Újpest Önkormányzata deklarálta, hogy a 2012-ben sikeresen befejezett Energetikai pályázathoz kapcsolódó felújítási munkákat követően a Szakorvosi Rendelőintézet megújítási programját tovább folytatja. Az ÉPIT Zrt. feladata az épületegyüttes több fázisú felújításának előkészítése és a kivitelezési munkák irányítása, koordinálása.

Az aktuális felújítási feladatok javasolt műszaki tartalma 2014. év végén összeállításra került. Ennek értelmében 2015. évben sor kerülhet az épület 2 db teherliftjének cseréjére, az előregedett elavult függőleges gépészeti strangok (víz, szennyvíz) ütemezett cseréjére, illetve a Károlyi Sándor Kórházból átkerülő ellátások miatti további belső felújítások várhatók, melyek az épület 1. emeletét, 4. emeletét, alagsor keleti részét, illetve a jelenleg használaton kívüli 7. emeletet érinthetik, a felújításokhoz eszközbeszerzés is tartozik.

2.4.2 Újpest-Városkapu

Újpest-Városkapu területe az M3-as metró megállójának környéke a mai napig rendezetlen, pedig a terület városszerkezeti szempontból központi területként értékelendő. A Berda u.-Temesvári u.-Bocskai u.-Aradi u. által határolt tömb használati módja sem a Fővárosi Szabályozási Keretterv övezeti besorolásának, sem pedig a mai beruházási igényeknek nem felel meg. Az Árpád úttól délre fekvő területek városrendezési szerepe jelentősen átértékelődött.

Az Újpest-Városkapu területét „központi helyként” meghatározó szabályozási területen 7 tömb található, melynek területe mintegy 27 ezer m². Az általában 60 (esetenként 75) %-os beépíthetőség mintegy 110 ezer m² építhető szintterületet eredményez.

Az érvényes Kerületi Szabályozási Terv szerint az Árpád út és a tervezett Körvasútsori körút közötti területen elsősorban intézmények (iroda, vendéglátás, szolgáltatás) és korlátozottan lakások helyezhetők el.

A térségben jelentkező fővárosi és kerületi feladatok összehangolását indokolják:

- az Aquincumi-híd és az un. Körvasútsori körút megvalósítása és kapcsolatrendszere,
- az M3-as metró megállónál új „központi hely” kialakítása,
- a Városkapu metróállomás, P+R parkoló, MÁV vasúti megálló, Volánbusz végállomás kialakításának összehangolása,
- Temesvári utca szabályozása (Körvasútsori körút és Árpád út kapcsolatának biztosítása),
- közúti zaj és rezgés elleni védelem a Városkapu térségében,
- a parkolás megoldása (telkek 100 %-os terepszint alatti beépítése)

A felsorolásból is kitűnik, hogy a közlekedésfejlesztési beruházások és a Városkapu térségének revitalizációja egymással szorosan összefüggő feladat, amelynek ütemezett megvalósítása összehangolt tevékenységet feltételez.

Az ÉPIT Zrt. feladatát az Újpest 3. sz. szerkezeti egység Kerületi Szabályozási Tervében szereplő terület egy részének, az M3-as metró Újpest-Városkapu megálló térségének megújítása képezi.

Az ÉPIT Zrt. által végzendő fontosabb feladatok az alábbiak:

- finanszírozási szerződés előkészítése és megkötése Újpest Önkormányzatával
- együttműködési szerződés előkészítése és megkötése a BFVK Zrt.-vel
- a feltárt tulajdonviszonyok és a KSZT előírásai alapján ingatlan cserékkel 1/1 arányú Fővárosi Önkormányzati és Újpest Önkormányzati tulajdonviszonyok kialakításának előkészítése,
- az Újpest-Városkapu területén végzendő feladatok kijelölése és ütemezése,

- a terület lakásmérlegének elkészítése,
- a kiépítendő infrastrukturális létesítmények engedélyezési terveinek elkészítése, az engedélyeztetés lebonyolítása,
- infrastrukturális létesítmények kivitelezésének pályáztatása, megvalósítása,
- befektetői/beruházási pályázat a revitalizációs terület egyes részeinek beépítésére, (alternatív javaslat: építési ingatlanok értékesítése)
- a megvalósítás összehangolása a kiemelt állami és fővárosi közlekedési beruházásokkal,
- a revitalizációval összefüggő pénzügyi feladatok ellátása.

Az Újpest-Városcapu térségének megújítása a Budapest Városfejlesztési Konceptiójába foglalt horizontális programokhoz (lakó és közterületek, külső városközpontok, közlekedési csomópontok rehabilitációja) is csatlakozna.

Újpest-Városcapu térségének megújításával kapcsolatosan Újpest Képviselő-testületi határozatának megfelelően az ÉPIT Zrt. megbízást kapott a program megkezdésére. A Fővárosi Önkormányzat közgyűlése úgy határozott, hogy a térségben Fővárosi tulajdonban lévő ingatlanokat a BFVK Zrt. gazdálkodásába adja, és előírta, hogy a fejlesztési program összehangolása érdekében a BFVK Zrt. kössön együttműködési szerződést az ÉPIT Zrt.-vel. Az Újpest-Városcapu térségmegújítási projektjéhez kapcsolódóan Újpest Önkormányzatával megkötöttük az új típusú szerződést.

A BFVK Zrt.-vel 2013-ban megkötöttük a szerződést. A terület vagyonértékelése megkezdődött.

Az Újpest-Városcapu térség rendezésének forrását az ingatlantulajdonos önkormányzatoknak tulajdonuk arányában kell viselniük. A térségi fejlesztések várható költségét jelen állapotban, ismeretek hiányában nem lehet megbecsülni.

- 2015-ben egyeztetéseket kell folytatni az érintettekkel (BFVK, Újpest Önkormányzata, Főépítész, UV Zrt.), megteremtve annak lehetőségét, hogy a Városcapu kialakításának koncepciója (szabályozási határok), megfelelőbben igazodjon a meglévő ingatlanok kiosztásához.

3. A 2015. ÉVI ÜZLETI TERV GAZDASÁGI MUTATÓI

Az alábbiakban kerül bemutatásra az előzőekben meghatározott célokhoz kapcsolódó, tervezett bevételek, és ráfordítások volumene és összetétele. A tervezés során figyelembe vettük, hogy a Keretszerződés 2015. december 31-ig hatályos, valamint azt a hiábavaló törekvést is, hogy a Keretszerződés közszolgáltatói szemlélettel történő módosítása a korábbi

évek eredménytelen próbálkozásai után 2015-ben valamilyen formában megtörténik az ÉPIT Zrt. feladatainak finanszírozása.

Az ingatlanértékesítésekhez kapcsolódó jutalékok megegyeznek a Keretszerződés szerinti értékekkel. Ezen kívül a tervben idén az előző évektől eltérő módon nem szerepel a fejlesztési tevékenység ellátásához kapcsolódó Keretszerződésben meghatározott mértékű (a fejlesztési, fenntartási kiadások 16%-ával megegyező) díjazás. A terv a jelenlegi fellendülő ingatlanpiaci hatások és az előző év tapasztalata során 14 db ingatlan értékesítésével terveztünk.

3.1 Bevételek

A Zrt. bevételei három nagy csoportba sorolhatók. Egyrészt a saját bevételekből állnak, amelyek az ingatlaneladás jutalékai, másrészt a fejlesztések, aktiválások során keletkező – azok értékéhez kapcsolódó - díjazásból, harmadrészt az Újpesti Önkormányzattal megkötött szerződésekben foglalt feladatok ellátásához kapcsolódó kompenzációból. A társaság bevételeinek egy részét képezi az a bevétel, mely a fejlesztések és aktiválásokra történő előkészítés, valamint az elvégzett fenntartások során igénybevett alvállalkozói teljesítmények továbbszámlázásából keletkezik.

Az ÉPIT Zrt. helyzete az utóbbi években megváltozott. A fejlesztési program azon része, melynek következtében új, értékesítésre alkalmas ingatlanok jönnek létre, átmenetileg szünetelt az előkészítés szakasza miatt. Ezek mára már az értékesíthető stádiumba kerültek, de csak alapos piackutatást követően lehet őket értékesítésre pályáztatni. Az ingatlanpiaci válság következtében a piaci kereslet 2009. óta jelentősen csökken. 2009-ben nem történt ingatlan értékesítés, 2010. évben két ingatlant sikerült értékesíteni, 2011-ben egyet, 2012-ben 2 db míg 2013-ban 1 db, 2014-ben pedig 2 db ingatlan került értékesítésre. Jelenleg a fejlesztési tervben a realitásoknak megfelelően 14 db ingatlan értékesítését tervezzük, ezek értékesítéséből származhat bevétele az ÉPIT Zrt.-nek. Fontos jellemzője ennek a tervszámoknak, hogy a társaság a tervezés során figyelembe vette a jelenlegi piaci viszonyokat és igyekezett ennek megfelelően reális ingatlanértékesítést prognosztizálni.

A társaságnak az ingatlanértékesítéseken kívül - nem említve a pénzügyi műveletek bevételét -, más eredményre hatást gyakorló bevételi forrása korábban nem volt. Az új típusú szerződésekkel a bevételek, valamint a költségek elszámolásának lehetősége bővült, de a Zrt. valamennyi tevékenysége még mindig nem 100%-osan kompenzált. Emiatt a társaság arra a döntésre jutott, hogy kezdeményezi a Keretszerződés kiegészítését a díjazás feltételeinek, valamint az elszámolhatóság paramétereinek pontosításával. Célunk az volt, hogy a társaság valamennyi jövőben elvégzett fejlesztési tevékenysége eredményeképpen létrejövő infrastrukturális-, közjóléti- és közművagyon, valamint az elvégzett fenntartási feladatok tekintetében érvényesíthesse díjazási, költségterítési igényét a felhasznált és ráfordított erőforrások költségének arányában, oly módon, hogy a Zrt. gazdálkodása biztonságosan folytatható legyen. A Keretszerződés ilyen módon történő módosítása és ezáltal a társaság közszolgáltatói típusú szemléletben történő továbbműködtetése sok sikertelen próbálkozást követően nem vált lehetővé.

3.1.1 Értékesítéshez kapcsolódó árbevétel

Az ingatlanértékesítés árbevétele továbbra is nagyon bizonytalan. A tavalyi év tanúbizonysága szerint az ingatlanpiac fellendülése megkezdődött. Jelenleg intézményi és lakóövezeti ingatlanok tekintetében nagy az érdeklődés. A társaság új marketing megoldásokat mérlegel és törekszik minél szélesebb körben a pályázatok közzétételére.

A 2015-es üzleti tervben a már a 2014. évi tervben is értékesítésre előkészített, de értékesítésre nem került ingatlanok közül 14 db telek értékesítését terveztük be. A tervben a tavalyi évben megosztott 4,38 hektár területű ingatlanegyüttes található. Az ingatlanok értékesítési árait az ingatlanpiaci helyzet és a korábbi évben meghatározott – értékbecsléssel alátámasztott - értékek figyelembevételével határoztuk meg. A piaci realitás és az elvégzett értékbecslés alapján, a tervünk az előző évi tervszámokhoz igazodik annyi kiigazítással, hogy az értékesítésre szánt terület megosztott ingatlanjait – a közművesítés nehézségeivel számolva – ingatlanövezeti besorolások szerinti tömbökre osztottuk. További forgalomképes ingatlanok értékesítésének előkészítése folyamatos.

A 2015-as év során összesen nettó 394.473,- e Ft becsült értékű ingatlant tervez a társaság értékesíteni, mely után 109.350,- e Ft jutalékbevétel illeti az ÉPIT Zrt.-t. A tervezett értékesítések kedvelt, környezetbarát gazdasági tevékenység végzésére alkalmas területre (intézményi és lakóövezet) vonatkoznak. Az értékesítés az Értékesítési Szabályzatnak megfelelő eljárással, fokozott marketing munkával, a lehetséges befektetők közvetlen informálásával, ingatlanközvetítők értesítésével, valamint az ingatlanoknak az internetes ingatlan portálokon való megjelentetésével folyik.

Az értékesítésből származó árbevételek célhoz kötöttségéről a Fővárosi és az Újpesti Közgyűlés határozatainak megfelelően a két Önkormányzat 2010. augusztus 23-án - a rendelőintézet felújítására vonatkozóan - kötött szerződése rendelkezik. Ennek értelmében „az ÉPIT Zrt.-re bízott, még meglévő valamennyi forgalomképes, vagy forgalomképessé tehető – a felek közös tulajdonában álló – ingatlan értékesítéséből és hasznosításából befolyó, a költségekkel csökkentett teljes összeg, ide nem értve az ÉPIT Zrt. 2010. évi üzleti tervének végrehajtása érdekében felhasználásra kerülő forrásokat” csak a szakorvosi rendelőintézet felújításának lehet forrása.

3.1.2 Beruházásokhoz kapcsolódó árbevétel

Jellemzően az év folyamán befejezett beruházások Káposztásmegyeri fejlesztési területen, aktiválás céljából történő kiszámlázásainak, valamint a 2015. évi tovább számlázandó fenntartások bevételeit tartalmazza, de ÉPIT Zrt.-t illető díjazást nem tartalmaz, a korábban már ismertettek szerint.

A fejlesztési tervben bemutatott, 2014-ben elkezdett és a tulajdonosok által 2015-ben a Keretszerződésben foglalt területhez kapcsolódó aktiválható beruházások, valamint a fenntartások értéke szerepel e soron. Ehhez kapcsolódóan fejlesztési jutalék nem szerepel a tervben. Az aktiválásra átadásra kerülő beruházások jutalékok nélküli összegének eredményre gyakorolt hatása nincsen.

A Szakorvosi Rendelőintézettel kapcsolatos felújítási és saját kapacitás költségei kiszámlázásra kerülő költségeiből 78.710,- e Ft érték valamint az idei fejlesztési tervben szereplő értékek kerülhetnek kiszámlázásra.

Egyéb szerződésekből származó tevékenység után járó bevétel a tervben 5.300,- e Ft értéken szerepel. Ebben 3.800,- e Ft korábban felmerült feladatok után járó árbevétel, valamint társaságunk által tervezett további 1.500,- e Ft bevétel szerepel itt, ami a bérbeadással és a pályáztatással kapcsolatos bevételeket jelenti.

3.1.3 Egyéb bevételek

Ezen a soron bevételt nem terveztünk.

Összesítő táblázat az ÉPIT Zrt. 2015. évi összes bevételeiről:

		adatok e Ft-ban	
Sorszám	Megnevezés	2014. évi tény	2015.éves terv
	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	276 594	289 163
A	ebből aktiválás, fenntartás	237 833	174 513
B	ebből: fejlesztés jutaléka	0	0
C	ebből: ingatlanértékesítés jutaléka	35 898	109 350
D	ebből: egyéb tevékenység bevétele	2 863	5 300
I.	Értékesítés nettó árbevétele	276 594	289 163
II.	Egyéb bevételek	181	0
	ÖSSZESEN:	276 774	289 163

3.2 Költségek, és ráfordítások

A tervezés, a tervszámok kialakítása során leszögezhető, hogy az ÉPIT Zrt. továbbra is a költségtakarékosság és -hatékonyság jegyében folytatja a gazdálkodását. Költségvolumen növekedést kizárólag ott terveztünk, és olyan mértékben, ahol az indokolt (pl. vagyonszámoláshoz szükséges mérnöki szakvélemény, stb.), de alapvetően a költségeket lecsökkentettük, minimalizáltuk. Bizonyos költségek esetleges növekedését a 2014. évi tényadatokból eredő elemzés figyelembevétele okozza.

A bérköltségeket a munkaszerződés szerinti prémium kifizetésekkel együtt terveztük. Béremelést nem terveztünk, a személyi jellegű juttatások csökkentésével további megtakarításokat eszközöltünk.

3.2.1. Anyagi jellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások tartalmazzák a bemutatott tevékenység ellátásához szükséges költségeket, ráfordításokat, valamint a fejlesztésekhez kapcsolódó kiszámlázott

bevételek kivezetésének költség oldalát, ezért ez a kategória az, amely a legnagyobb költségelemet tartalmazza.

ÉPIT Zrt. anyagjellegű ráfordításainak összesítő táblázata:

adatok e Ft-ban

<i>Megnevezés</i>	<i>2014. évi tényadatok</i>	<i>2015. évi tervadatok</i>
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	258 273	197 733
ANYAGKÖLTSÉG	2 633	2 636
ebből Irodaszer, nyomtatvány	181	181
ebből Üzemanyagok	1 679	1 680
ebből Energia, fűtés	491	490
ebből egyéb	282	285
IGÉNYBE VETT ANYAGJELLEGŰ SZOLG.ÉRTÉKE	18 903	18 510
ebből irodabérllet	3 701	3 701
ebből Gki.bérleti díj	1 870	1 740
ebből Reklám, propaganda ktg.	861	861
ebből Ügyviteli szolgáltatások	3 344	3 364
ebből Ügyvédi munkadíj	3 383	2 820
ebből közbeszerzési tanácsadói díj	1 800	1 500
ebből Üzletviteli vendéglátás,ajánd.	291	290
ebből Egyéb más ig.bevett szolg.	3 653	4 234
EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK	2 074	2 074
ebből Bankktg.	1 766	1 766
ebből egy más igénybevett szolg.	308	308
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE		
ELADOTT (közvetített) SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE	234 663	174 513

ANYAGKÖLTSÉG

Ezen költségsoportba tartoznak az energia költségek, irodaszerek, gépkocsi költségek, egyéb költségek. Az anyagköltségek tervezésénél a 2014. évi tényadatokból indultunk ki. Tervezett értéke 2.636,- e Ft.

IGÉNYBE VETT ANYAGJELLEGŰ SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE

A menedzsment továbbra is a költségtakarékosság jegyében végzi munkáját, ezért kizárólag azokat a szolgáltatásokat szerepeltettük, illetve terveztük meg, amelyek a zavartalan működéshez, és a feladat ellátásához szükségesek. Jelentős költséggel bírnak azon tételek, amelyek az értékesítéshez kapcsolódó ügyvédi díjakat, a közbeszerzési és más szakértői díjakat tartalmazzák. A reklám és propaganda költségeknél, az értékesítéshez

szükséges hirdetések költségeit szerepeltettük. A 2015. évi tervszámok alacsonyabbak a 2014. évi tényadatoknál. Az igénybevett szolgáltatások tervezett értéke 18.510,- e Ft.

EGYÉB IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK

Ide tartoznak a bankköltségek, illetékek, hatósági díjak. Ezen költségek nagyságrendje előfordulhat, hogy meg fogja meghaladni a tavalyi ennek ellenére csak a tavalyi tényadatot vettük figyelembe, azaz 2.074,- e Ft-ot terveztünk.

ELADOTT (közvetített) SZOLGÁLTATÁS ÉRTÉKE

Az ÉPIT Zrt. tevékenységét megalapozó keretszerződés fő eleme az a tevékenység, amely ezen kategóriába tartozik. A megkezdett beruházások, valamint az éves fenntartások értéke készletszámlán van nyilvántartva egészen addig, amíg a beruházás be nem fejeződik, illetve a fenntartások vonatkozásában a naptári év véget nem ér. Ebben az évben a befejeződött, illetve befejezésre tervezett és aktiválható beruházások értékét 174.513,- e Ft-tal terveztük. A terv csak az új típusú szerződések esetében tartalmaz saját teljesítményértéket, a Keretszerződéssel kapcsolatos beruházások esetén a fejlesztési díj került a tervben felszámításra.

3.2.2 Személyi jellegű ráfordítások

A bérköltség sor mindössze három főállású munkavállaló béreit tartalmazza, oly módon, hogy öt munkavállaló bére helyett a jelenleg három főállásban foglalkoztatott három munkaerő bére szerepel a tervben. A társaság két fővel kevesebb alkalmazottal működik, de a feladatok változásával még egy alkalmazott bérével kellene számolni, ezt viszont az üzleti terv adatai nem tartalmazzák. A 2015. évben béremelést nem terveztünk, a személyi jellegű egyéb kifizetéseket csökkentettük. A 2015. évre tervezett 22.565,- e Ft a 2013. évre tervezett 55.310,- e Ft összegű bérköltségnél jóval alacsonyabb. Ennek értelmében alacsonyabb, mint a 2012. évi 55.967,- e Ft, a 2011. évi 57.281,- e Ft-os, illetve a 2010. évi 62.200,- e Ft-os tervszámok. A tervezési, kivitelezési, fenntartási munkákat versenyeztetéssel kiválasztott vállalkozások végzik, szerződéses kereteken belül, ezért 2015-ben a társaság három főállású munkavállalónkon kívüli létszámfejlesztéssel nem számolt.

A személyi jellegű egyéb kifizetések főbb tartalma az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tiszteletdíja. A tulajdonosokkal történt egyeztetésekkel összhangban nem állítottunk be bérnövekedést. A jogszabályváltozások figyelembevételével készült ennek a költségelemnek a kalkulációja. Az egyéb személyi jellegű kifizetések továbbá tartalmazzák a munkavállalók egyéb juttatásainak elemeit is. Ezen a soron a tervszám 14.411,- e Ft. A bérjárulékoknál a vonatkozó új jogszabályok szerinti költségeket terveztük, 11.784,- e Ft értékben. Mindhárom személyi jellegű ráfordítás kategória tervszámai jelentősen alacsonyabbak a korábbi évek számainál.

A fentiekben bemutatott 3 elem alkotja a Személyi jellegű ráfordítások összegét, mely összesen 48.760,- e Ft. Tájékoztató adat, hogy a 2014. évi tervben szereplő személyi jellegű ráfordítások 55.487,- e Ft-értéken lettek tervezve, de a tényadat ezt a tervszámot nem érte el.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2014. évi terv	2015. évi terv adat
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	55 487	48 760
ebből Bérköltség.	25 782	22 565
ebből Személyi jellegű egyéb	17 426	14 411
ebből Bérjárulékok	12 279	11 784

3.2.3 Értékcsökkenési leírás

Ezen a soron van elszámolva a beszerzett tárgyi eszközök éves amortizációja, valamint a kisösszegű tárgyi eszközök egy összegben leírásra kerülő amortizációs költsége is. A társaság jelentős eszközbeszerzést nem tervez 2015-ben. Évi tervezett összege megegyezik a 2014. évi tényadattal, mely 900,- e Ft.

3.2.4 Egyéb ráfordítások

Itt számoljuk el a központi alapokkal szembeni adókat, a szokásos mértéket meg nem haladó késedelmi pótlékok, és egyéb ráfordítások összegét. 2015. évi tervezett értéke mindössze 270,- e Ft.

3.3 Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye

A 3.1. pontban megfogalmazottak szerint az Keretszerződésben megállapított fejlesztési díjjal számoltunk a fejlesztések és a kötelezően előírt fenntartási munkák esetében, az Újpesti Szakorvosi Rendelőintézettel kapcsolatban pedig saját teljesítmény elszámolását kalkuláltunk.

A terv szerinti Üzemi/üzleti tevékenység eredménye 41.500,- e Ft.

Figyelemmel az ingatlanpiaci keresletre, ezen keresztül az értékesíthető ingatlanok számára, a fejlesztések és a kötelezően előírt fenntartási munkák díjának a Keretszerződésben foglalt mértéktől eltérő elszámolására, az előzetes számítások és a terv alapján tervezhető pozitív üzleti eredmény, tekintettel arra, hogy a működési költségek fedezete biztosított. Ennek ellenére az értékesítés ilyen típusú pozitív tervezése nem volt korábban jellemző, azonban az új típusú ingatlanok iránti élénkérdeklődés okot adhat az optimizmusra.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2014. évi terv adatok	2015. évi terv adatok
BEVÉTEL ÖSSZESEN	340 935	289 163
AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	10 000	-
EGYÉB BEVÉTELEK	0	0
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	325 588	197 733
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	55 487	48 760
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	300	270
ÉCS	1 255	900
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	- 31 695	41 500

3.4 Pénzügyi műveletek eredménye

A 2014. évben az elhúzódó pénzügyi válság következtében a pénzügyi műveletek eredményének tervezésekor az óvatosság elvével éltünk. 2015-ben a fejlesztésekre szánt összegek kiadásként szerepelnek, ennek értelmében társaságunk pénzügyi befektetésekkel 2015-ben nem tervezhet. Másik számottevő ok pedig az, hogy a jegybanki alapkamat oly mértékben csökkent az előző évben, hogy befektetésként a bankbetéteknek már alig van hozadéka ezért nem szerepel a tervben kamatbevétel.

3.5 Mérleg szerinti eredmény

A tervezett mérleg szerinti eredmény, a fent bemutatott bevételek, költségek és ráfordítások alakulása következtében 37.350,- e Ft.

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2014 tervadatok	2015 tervadatok
ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-31 695	41 500
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	0	0
SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	-31 695	41 500
RENDKÍVÜLI eredmény	0	0
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-31 695	41 500
Adófizetési kötelezettség	500	4 150
MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-32 196	37 350

4. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ÉPIT Zrt. jelen üzleti tervet a költségtakarékosság jegyében állította össze, figyelembe véve a Keretszerződésben foglaltakat, az új típusú szerződéseket, az ahhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket valamint Újpest Önkormányzatának azon szándékát, hogy társaságunk, mint most már 100%-os tulajdonban lévő fejlesztő társaság alapvetően sok feladatot láthat el. A 2015. évi üzleti év még több bizonytalanságot hordoz magában, mint az elmúlt év, mivel a működés keret-feltételrendszere új elemekkel került és kerülhet kiegészítésre. Az ingatlanok adás-vételének várható helyzete döntő mértékben befolyásolja az ÉPIT Zrt. mozgásterét. Amennyiben az ingatlanértékesítés részben vagy egyáltalán nem valósul meg, akkor a tervezett értékesítési jutalékbevételek csökkenhetnek, emiatt a társaság adózás előtti eredménye veszteséget generálhat.

A költségek visszavágása abban az esetben nem lehet elég hatékony, ha jelentős bevételecsökkenés prognosztizálható, így a terv szerint a mérleg szerinti eredmény, a terv szerinti értékesítés és árbevétel valamint a tervezett kiadások és pénzügyi eredmény esetén is negatív lesz.

A terv szerinti pozitív eredmény esetében a vállalkozás további működése a mérleg szerinti eredmény, valamint a biztosított lekötött tartalék terhére továbbra is finanszírozható.

A Keretszerződés 2015. december 31-ig tartó szerződéses kötelezettségeinek hatása a későbbi években is érzékelhető lesz. Emellett párhuzamosan fogja végezni az ÉPIT Zrt. új feladatai közé bekerült feladatok előkészítését és legalább részleges megvalósítását. Azonban ismételten most felhívjuk a figyelmet azonban arra, hogy a Városcsúcs térség feltárásának, értékesítésre való előkészítésének időigénye várhatóan a jelenleg hatályos érvényességi időt túllépi továbbá a két önkormányzat közötti vagyonszámolási feladatok időigénye jóval több, mint a Keretszerződésben foglalt hat hónap.

Mindezek ismeretében terjesztjük elő az ÉPIT Zrt. 2015. évi Üzleti és fejlesztési tervét, annak tulajdonosi döntéshozatal céljából javasoljuk elfogadására.

Budapest, 2015. március 20.

Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt.
Igazgatósága

.../2015 (...) Tulajdonosi döntés hozatal- javaslat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Tulajdonosa a 2015. évre vonatkozó üzleti és fejlesztési tervet, az abban szereplő feladatokat és célokat, valamint a tervezett gazdálkodási adatokat jóváhagyja és megbízza az Igazgatóságot azok végrehajtásával.

1. sz. melléklet

Fejlesztési feladatok 2015.

		bruttó Ft-ban
Sor-rend	Tárgy	Összesen:
1	Külterjes, árok vizes területek kaszálása 4 alkalommal	10 000 000
2	Előre nem tervezhető szükségszerű fenntartási feladatok (pl. illegális hulladék összegyűjtése)	3 000 000
I.	<i>Fenntartási feladatok összesen</i>	<i>13 000 000</i>
1.	Íves úti értékesíthető területekkel kapcsolatos költségek (értékbecslés, pályáztatás)	1 000 000
2.	76554/7 Szilas Aktív Park területrendezése (földmunka, gyepesítés, faültetés)	15 000 000
3.	Csereerdősítés befejezése és átadása 75512/474	11 500 000
4.	Káposztásmegyer városrészközpont intermodális csomópont, tervezés, terület-előkészítés kiszámlázása	0
5.	Újpest Városkapu projekt alternatív megvalósítási lehetőségeinek vizsgálata	2 000 000
6.	Megyeri út (ingatlanértékesítési pályázat, földhivatal, egyéb)	500 000
II.	<i>Fejlesztési feladatok Káposztásmegyeri Fejlesztési terület összesen</i>	<i>30 000 000</i>
<u>I+II</u>	<u>Keretszerződés által ellátott és finanszírozható feladatok</u>	<u>43 000 000</u>
1.	Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet teherliftek cseréje (kivitelezés)	40 000 000
2.	Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet Épületen belüli strangok felújítása ütemezetten	30 000 000
3.	Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet Oltóvíz rendszer kivitelezése	14 000 000
4.	Újpesti Szakorvosi rendelőintézet vészvilágítás bővítése	1 000 000
5.	Mérnök, műszaki ellenőri feladatok, terveztetés	6 000 000
6.	Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet belső funkció átalakítása (2015) ellátási kötelezettségek leterheltségéhez igazodva	85 000 000
7.	Újpesti Szakorvosi Rendelőintézet 2014. évben megvalósított beruházások és saját teljesítmény kiszámlázása	78 710 000
III.	<i>Ksz.-en kívüli fejlesztési feladatok Szakrendelővel kapcsolatosan összesen</i>	<i>254 710 000</i>
	<u>2015. évi fenntartási, fejlesztési és telekrendezési feladatok összesen.</u>	<u>297 710 000</u>

2015.03.20

Forgalomképes ingatlanok

adatok e Ft-ban

Az ÉPIT Zrt. kezelésében lévő káposztásmegyéri fejlesztési területen található ingatlanok 2015. március 1 -i állapot

Forgalomképes ingatlanvagyon

Övezeti Kód	Sorszám	Hrsz.	Terület nm	Tulajdoni hányad		Övezeti besorolás/Művelési ág/Megnevezés	Értékesítési akadály
				Budapest Főváros Önkorm.	IV. ker. Újpest Önkorm.		
1	1	76512/187	370	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Kosztérna u. végén lévő zöld terület)	nem beépíthető méret
1	2	76539/21	6667	1/2	1/2	Kivett építési terület, ténylegesen park	övezeti átsorolás alatt
1	3	76512/500	2854	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	4	76512/501	2314	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	5	76512/502	2601	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	6	76512/503	2772	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	7	76512/504	2370	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	8	76512/505	4000	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	9	76512/506	4530	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	10	76512/507	2326	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	11	76512/508	2243	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	12	76512/509	4272	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	13	76512/510	2156	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	14	76512/511	2200	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	15	76512/512	2680	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	16	76512/513	6469	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	17	76544/7	3253	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Megyeri út mellett) intézményi terület	ingatlan nyilvántartás átvezetés folyamatban
1	18	76512/494	9782	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Íves út mellett) intézményi és lakó terület	beépíthető
1	19	76512/326	29.098	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Kosztérna u) intézményi terület	tartalék okt. intézm ter.
1	20	76555/10	7479	1/2	1/2	Kivett beépítetlen (Óceánárok u. BKV pu.)	KSZT módosítás szükséges
1	21	76555/11	7165	1/2	1/2	Kivett beépítetlen, (Óceánárok u. BKV pu.))	KSZT módosítás szükséges

3. sz. melléklet

2014. – 2015. évi évi eredmény kimutatás tervek

Sorszám	Megnevezés	2014.éves terv	2015.éves terv
	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	340 935	289 163
	ebből aktiválás, fenntartás	300 000	174 513
	ebből: fejlesztés jutaléka	0	0
	ebből: ingatlanértékesítés jutaléka	35 935	109 350
	ebből: egyéb bevétel	5 000	5 300
I.	Értékesítés nettó árbevétele	340 435	289 163
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke		
III.	Egyéb bevételek	-	-
	<i>ebből: visszaírt értékvesztés</i>		
	Anyagköltség	3 648	2 636
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	20 020	18 510
	Egyéb szolgáltatások értéke	1 920	2 074
	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	300 000	174 513
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	325 588	197 733
	Béreköltség	25 782	22 565
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	17 426	14 411
	Bérfelrakások	12 279	11 784
V.	Személyi jellegű ráfordítások	55 487	48 760
VI.	Értéksökkenési leírás	1 255	900
VII.	Egyéb ráfordítások	300	270
	ebből: értékvesztés	-	-
A.	ÜZEMI, ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-31 695	41 500
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai		
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE		
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	-31 695	41 500
X.	Rendkívüli bevételek	-	-
XI.	Rendkívüli ráfordítások	-	-
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	-	-
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-31 695	41 500
XII.	Adófizetési kötelezettség	500	4 150
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-32 195	37 350
	Eredménytartalék igénybe vett osztalékra, részesedésre	-	-
	Jóváhagyott osztalék, részesedés	-	-
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-32 195	37 350

Határozati javaslat

...../2015 (III.26.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága az előterjesztett 2015. évre vonatkozó üzleti és fejlesztési tervet elfogadja és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a Társaság Tulajdonosa elé jóváhagyásra.

(... igen, ... nem, ... tartózkodott)

Határozat-kivonat
az ÉPIT Zrt. Igazgatósága 2015. március 20.-i ülésének
jegyzőkönyvéből

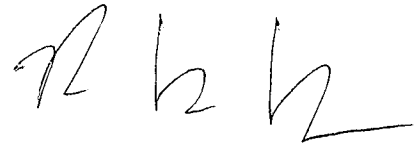
2.) napirendként az igazgatóság megtárgyalta az „A 2015.évi Fejlesztési és Üzleti tervjavaslat” című napirendet és a következő határozatot hozta:

9/2015 (III.20.) Ig. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Igazgatósága az előterjesztett 2015. évre vonatkozó üzleti és fejlesztési tervet elfogadja és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a Társaság Tulajdonosa elé jóváhagyásra.

(4 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

k. m. f.



Dr. Kató Balázs Árpád
az Igazgatóság elnöke

Határozat-kivonat
a Felügyelőbizottság 2015. március 26 -i ülésének jegyzőkönyvéből


1.) napirendként a Felügyelőbizottság megtárgyalta az „Az ÉPIT Zrt. 2015. évi Üzleti és Fejlesztési terve” című napirendet és a következő határozatot hozta:

3/2015 (III.26.) Fb. határozat

Az Észak-pesti Ingatlan- és Térségfejlesztési Zrt. Felügyelőbizottsága az előterjesztett 2015. évre vonatkozó üzleti és fejlesztési tervet elfogadja és a vonatkozó határozati javaslattal együtt terjeszti a Társaság Tulajdonosa elé jóváhagyásra.

(3 igen, 0 nem, 0 tartózkodott)

K.m. f.


Hegyeshalmi Béla Zoltán
a Felügyelőbizottság elnöke